IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM
Vol. 4, No. 2, Oktober 2026, hlm. 534–547
e-ISSN: 3025-4477
Open access

Aspek Administratif dan Yuridis sebagai Dasar Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Administrative and Juridical Aspects as the Basis for Cancellation of Land Title Certificates in Indonesia's Land Registration System

Wahib [a]*, **Sani Syaukani** [b]

[a,b] Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

*Penulis korespondensi: dosen01164@unpam.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis aspek administratif dan yuridis dalam pendaftaran serta pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah, dengan fokus pada Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, melalui analisis terhadap peraturan pertanahan dan putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan sertifikat tidak hanya ditentukan oleh kewenangan pejabat dan pemenuhan prosedur administrasi, tetapi juga oleh kebenaran data fisik, data yuridis, validitas alas hak, dan kesesuaian penguasaan tanah di lapangan. Meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, kedudukannya tidak mutlak dan tetap dapat dikoreksi apabila terbukti mengandung cacat hukum. Analisis terhadap putusan pada tingkat pertama, banding, dan kasasi menunjukkan pentingnya membedakan cacat tindakan administrasi pertanahan dari sengketa kepemilikan yang bersumber pada hubungan keperdataan. Temuan ini menegaskan bahwa penentuan karakter sengketa berpengaruh terhadap pemilihan forum penyelesaian yang tepat. Kebaruan penelitian terletak pada perumusan kerangka analisis dua tahap, yaitu identifikasi sumber sengketa dan penentuan forum penyelesaian berdasarkan isu hukum yang dominan. Pengujian melalui Peradilan Tata Usaha Negara relevan ketika sengketa menyangkut legalitas keputusan administrasi pertanahan, sedangkan konflik yang memerlukan penentuan hak kepemilikan berdasarkan alas hak keperdataan perlu diselesaikan melalui peradilan umum sesuai karakter tuntutannya. Penelitian ini merekomendasikan penguatan verifikasi data fisik dan yuridis, pemeriksaan riwayat penguasaan, integrasi data pertanahan, serta konsistensi identifikasi isu hukum oleh lembaga peradilan untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan keadilan substantif.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pembatalan Sertifikat, Cacat Administrasi, Sengketa Kepemilikan, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

This study examines the administrative and juridical aspects of land registration and the cancellation of Freehold Land Title Certificates (Sertifikat Hak Milik or SHM), focusing on Decision No. 115/G/2023/PTUN.MDN. It employs normative legal research using statutory and case approaches through an analysis of land regulations and relevant judicial decisions. The findings indicate that a certificate's validity depends not only on the authority of the issuing official and compliance with administrative procedures, but also on the accuracy of physical and juridical data, the validity of the underlying title, and the consistency of registered information with actual land possession. Although a land certificate constitutes strong evidence, its evidentiary status is not absolute and may be corrected when legal defects are established. Analysis of the first-instance, appellate, and cassation decisions highlights the importance of distinguishing defects in land administration from ownership disputes arising from civil legal relationships. This distinction affects the determination of the appropriate judicial forum. The study's novelty lies in formulating a two-stage analytical framework comprising the identification of the dispute's source and the determination of the appropriate forum based on the dominant legal issue. Administrative judicial review is relevant when a dispute concerns the legality of an administrative decision in land administration, whereas disputes requiring the determination of ownership based on civil title, inheritance, grants, or other private-law relationships should be resolved through the general courts according to the nature of the claim. This study recommends strengthening the verification of physical and juridical data, examining land possession histories, integrating land information systems, and improving consistency in judicial identification of the dominant legal issue. These measures are necessary to promote legal certainty, protect land rights, improve administrative accountability, and achieve substantive justice in land dispute resolution.

Keywords: *Land Registration, Certificate Cancellation, Administrative Defects, Ownership Disputes, Legal Certainty*

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

Histori Jurnal: Artikel Masuk: 27 Agustus 2026 | Diterima: 20 Oktober 2026 | Diterbitkan: 30 Oktober 2026

Format Sitasi:
Wahiba, & Syaukani, S. (2026). Aspek administratif dan yuridis sebagai dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 534–547. DOI: https://doi.org/10.69916/iuris.v4i2.695

1. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dicatat serta dituangkan dalam bentuk sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Namun, keberadaan sertifikat tidak selalu menghilangkan kemungkinan timbulnya sengketa, terutama ketika terdapat perbedaan data, klaim penguasaan dari pihak lain, atau pertentangan mengenai dasar perolehan hak atas bidang tanah yang sama. Dalam konteks Indonesia, persoalan tersebut berkaitan dengan karakter sistem publikasi pendaftaran tanah yang memberikan kekuatan pembuktian kepada sertifikat, tetapi tidak menjadikan setiap data yang tercantum di dalamnya mutlak tidak dapat dipersoalkan. Apriani dan Bur (2021) menjelaskan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia perlu dipahami dalam kaitannya dengan keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang berkepentingan. Sejalan dengan itu, Anindhita et al. (2021) menunjukkan bahwa penerapan sistem publikasi negatif bertendensi positif masih menghadapi tantangan dalam memberikan kepastian hukum, terutama ketika terjadi sengketa tanah dan duplikasi sertifikat.

Secara normatif, penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana ketentuannya perlu dibaca bersama perkembangan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Kerangka hukum tersebut menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana untuk menyediakan informasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Meskipun demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat, tetapi juga oleh keabsahan prosedur penerbitan, ketepatan data fisik dan yuridis, serta kesesuaian keputusan administrasi pertanahan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, ketika suatu sertifikat dipersoalkan, analisis hukumnya perlu mengidentifikasi apakah sengketa berakar pada kesalahan atau cacat dalam proses administrasi pertanahan, atau justru pada pertentangan mengenai kepemilikan dan alas hak para pihak.

Pembedaan tersebut penting karena sengketa sertifikat dapat melibatkan dua persoalan hukum yang berhubungan, tetapi tidak identik. Pertama, persoalan legalitas administratif, misalnya ketidakpatuhan terhadap prosedur penerbitan, ketidakcermatan dalam memeriksa dokumen, atau ketidaksesuaian data yang menjadi dasar penerbitan sertifikat. Kedua, persoalan keperdataan yang menyangkut siapa yang mempunyai hak atas tanah berdasarkan alas hak dan bukti yang dimilikinya. Hapa et al. (2024) membahas pembatalan sertifikat hak milik melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam kaitannya dengan cacat hukum administratif dan kepastian hukum. Sementara itu, Wiryawan et al. (2025) mengkaji perkembangan doktrin *rechtsverwerking* dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu persoalan yang berkaitan dengan kepastian hukum hak atas tanah. Kedua kajian tersebut menunjukkan pentingnya menilai persoalan sertifikat berdasarkan karakter hukum dan dasar pembuktiannya, bukan semata-mata berdasarkan adanya klaim yang saling bertentangan.

Dalam kerangka tersebut, PTUN memiliki peran untuk menguji legalitas keputusan atau tindakan administrasi pemerintahan sesuai dengan kewenangannya. Namun, pengujian terhadap keputusan administrasi pertanahan perlu dibedakan dari penentuan kepemilikan tanah yang bergantung pada penyelesaian hubungan hukum keperdataan. Keberadaan klaim penguasaan fisik, riwayat penguasaan keluarga, atau dokumen yang diajukan pihak lain tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa penerbitan sertifikat mengandung cacat administratif. Sebaliknya, keberadaan sertifikat juga tidak serta-merta menutup kemungkinan pengujian apabila terdapat dasar hukum dan bukti yang menunjukkan adanya persoalan dalam penerbitannya. Dengan demikian, analisis sengketa sertifikat membutuhkan penilaian yang cermat terhadap hubungan antara prosedur administrasi, data pertanahan, alas hak para pihak, dan kompetensi peradilan yang berwenang menyelesaikan setiap persoalan tersebut.

Persoalan ini relevan dalam perkara pembatalan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN. Berdasarkan uraian perkara yang menjadi dasar penelitian, sengketa tersebut melibatkan klaim penguasaan tanah yang telah berlangsung sejak lama dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

1037 atas bidang tanah seluas 10.002 m² pada 7 Juli 2023. Perkara ini relevan untuk menguji bagaimana karakter sengketa diidentifikasi oleh pengadilan, bagaimana legalitas penerbitan sertifikat dinilai, dan bagaimana pertentangan mengenai alas hak diposisikan dalam proses penyelesaian sengketa. Untuk menjaga akurasi analisis, riwayat penguasaan, identitas pemegang sertifikat, luas tanah, tanggal penerbitan, serta amar dan pertimbangan hukum setiap tingkat peradilan harus dicocokkan dengan salinan resmi putusan dan dokumen pertanahan yang relevan.

Penelitian terdahulu telah membahas kepastian hukum sistem publikasi pendaftaran tanah, perlindungan pemegang sertifikat, serta mekanisme pembatalan sertifikat melalui PTUN (Apriani & Bur, 2021; Anindhita et al., 2021; Hapa et al., 2024). Kajian lain juga membahas kepastian hukum pendaftaran tanah melalui doktrin *rechtsverwerking* (Wiryawan et al., 2025). Meskipun penelitian-penelitian tersebut memberikan landasan konseptual untuk memahami sengketa pertanahan, masih diperlukan analisis yang secara terarah menghubungkan sumber sengketa, karakter cacat hukum yang didalilkan, dan batas kompetensi peradilan dalam perkara pembatalan sertifikat. Dengan demikian, celah penelitian tidak semata-mata terletak pada pembahasan mengenai sertifikat yang disengketakan, melainkan pada kebutuhan untuk membedakan secara sistematis pengujian legalitas administrasi pertanahan dari penentuan kepemilikan yang bersumber dari hubungan keperdataan.

Kebaruan penelitian ini diarahkan pada pengembangan kerangka analisis dua tahap untuk menilai sengketa pembatalan sertifikat hak atas tanah. Tahap pertama mengidentifikasi sumber utama sengketa, yaitu apakah persoalan terletak pada legalitas proses administrasi pertanahan atau pada pertentangan alas hak keperdataan. Tahap kedua menilai konsekuensi hukum dari identifikasi tersebut terhadap kompetensi peradilan dan bentuk pemulihan hukum yang relevan. Kerangka ini merupakan konstruksi analitis yang dikembangkan dalam penelitian, bukan istilah atau doktrin baru yang diklaim telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Penerapannya pada Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN diharapkan dapat memperjelas hubungan antara legalitas keputusan administrasi, pembuktian hak atas tanah, dan kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis aspek administratif dan yuridis dalam penerbitan serta pembatalan sertifikat hak atas tanah, dengan fokus pada pembedaan cacat administratif dan sengketa alas hak keperdataan. Penelitian ini juga mengkaji implikasi pembedaan tersebut terhadap kompetensi peradilan dan perlindungan hukum para pihak dalam perkara yang diteliti. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan konstruksi analitis yang lebih terukur untuk menilai sengketa pembatalan sertifikat, sehingga pengujian legalitas administrasi pertanahan tidak dicampuradukkan dengan penentuan kepemilikan tanah yang memerlukan pembuktian keperdataan.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau doktrinal (*normative/doctrinal legal research*), yaitu penelitian yang berfokus pada penelaahan norma hukum, asas hukum, doktrin, dan putusan pengadilan untuk menjawab permasalahan hukum melalui argumentasi dan interpretasi hukum. Penelitian hukum doktrinal dilakukan dengan mengidentifikasi sumber hukum yang relevan, menilai hubungan antarnorma, serta menyusun sintesis untuk menjelaskan atau menyelesaikan isu hukum yang diteliti (Majeed et al., 2023). Jenis penelitian ini dipilih karena permasalahan penelitian berkaitan dengan keabsahan administrasi pendaftaran tanah, pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), dan batas kompetensi peradilan dalam membedakan persoalan legalitas administratif dari sengketa kepemilikan yang bersifat keperdataan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi, menafsirkan, dan menilai keterkaitan serta konsistensi peraturan mengenai pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertifikat, kewenangan administrasi pertanahan, dan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Analisis dilakukan dengan memperhatikan hierarki, ruang lingkup pengaturan, serta hubungan antarketentuan yang relevan agar norma tidak ditafsirkan secara terpisah dari sistem hukum yang mengaturnya.

Pendekatan kasus digunakan untuk menelaah Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN beserta putusan lanjutan pada tingkat banding (Putusan Nomor 32/B/2024/PT.TUN.MDN), kasasi (Putusan Nomor 430 K/TUN/2024), dan peninjauan kembali (Putusan Nomor 34 PK/TUN/2025) yang berkaitan dengan perkara tersebut. Analisis kasus difokuskan pada fakta hukum yang relevan, isu hukum yang diperiksa, dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*), penerapan norma, serta amar putusan. Penelaahan putusan dilakukan dengan memperhatikan struktur argumentasi yudisial dan hubungan antara fakta yang dinilai terbukti, norma yang diterapkan, serta kesimpulan hukum yang ditarik oleh majelis hakim. Pendekatan ini sejalan dengan analisis

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

kualitatif terhadap teks hukum yang menempatkan alasan pengadilan sebagai objek kajian dengan karakter argumentatif dan struktur tersendiri (Mitchell, 2023).

Kedua pendekatan tersebut digunakan secara terpadu untuk menguji apakah persoalan dalam perkara yang diteliti terutama menyangkut cacat administratif dalam penerbitan sertifikat atau pertentangan alas hak yang memerlukan penilaian keperdataan. Dengan demikian, penelitian tidak hanya mendeskripsikan isi peraturan dan putusan, tetapi juga menyusun argumentasi hukum mengenai hubungan antara legalitas keputusan administrasi pertanahan, karakter sengketa, kompetensi peradilan, dan kepastian hukum.

2.2. Bahan Hukum dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum dipilih berdasarkan relevansinya dengan isu hukum, otoritas sumber, keterkaitan dengan objek penelitian, dan kemampuannya mendukung penafsiran terhadap norma serta pertimbangan pengadilan. Dalam penelitian doktrinal, pemilihan dan sintesis bahan hukum merupakan bagian penting untuk mengidentifikasi hubungan, konsistensi, maupun kemungkinan ketegangan antara peraturan dan prinsip hukum yang berlaku (Majeed et al., 2023).

Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009); Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997; Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan; serta putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian (Putusan PTUN Medan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN, Putusan PTTUN Medan Nomor 32/B/2024/PT.TUN.MDN, Putusan Mahkamah Agung Nomor 430 K/TUN/2024, dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 34 PK/TUN/2025).

Bahan hukum sekunder mencakup buku hukum, artikel jurnal ilmiah (*e.g.*, Amilio, 2025; Chairunnisa, 2024; Hapa et al., 2024; Simangunsong et al., 2025; Dalimunthe & Ramadani, 2025), hasil penelitian, dan pendapat ahli (*e.g.*, Harsono, 2008; Sutedi, 2014; Murad, 2013) yang membahas hukum agraria, hukum administrasi negara, sistem publikasi pendaftaran tanah, pembatalan sertifikat, dan kepastian hukum. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan laporan resmi lembaga terkait (*e.g.*, BPS, 2023; Kementerian ATR/BPN, 2024).

2.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Studi kepustakaan dilaksanakan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan, buku hukum, artikel jurnal ilmiah, dan publikasi akademik yang relevan dengan fokus penelitian. Penelusuran literatur diarahkan pada tema pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertifikat, cacat administratif, pembatalan sertifikat, kompetensi peradilan, dan pembedaan antara sengketa administrasi dengan sengketa kepemilikan keperdataan.

Studi dokumen dilakukan terhadap putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian. Pengumpulan dan pemeriksaan dokumen diarahkan untuk memperoleh informasi mengenai identitas objek sengketa, kedudukan para pihak, dalil yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat, fakta hukum yang dipertimbangkan, norma yang digunakan hakim, *ratio decidendi*, dan amar putusan. Bahan hukum yang terkumpul kemudian diinventarisasi dan diklasifikasikan berdasarkan dua fokus analisis: aspek administratif-yuridis dalam proses pendaftaran tanah, serta aspek pengujian dan pembatalan sertifikat.

2.4. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan interpretasi gramatikal, interpretasi sistematis, dan analisis argumentasi hukum. Interpretasi gramatikal digunakan untuk memahami makna ketentuan berdasarkan rumusan bahasa dalam peraturan perundang-undangan. Interpretasi sistematis digunakan untuk menilai hubungan antara suatu ketentuan dan ketentuan lain dalam kerangka hukum yang relevan, khususnya hubungan antara pengaturan agraria, pendaftaran tanah, kewenangan administrasi pertanahan, dan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara.

Analisis putusan dilakukan melalui pembacaan terstruktur dan perbandingan pertimbangan hukum pada setiap tingkat peradilan. Perbandingan diarahkan pada empat unsur: (1) isu hukum yang diperiksa; (2) norma dan prinsip hukum yang digunakan; (3) penilaian hakim terhadap fakta dan bukti yang relevan; serta (4) hubungan antara pertimbangan hukum dan amar putusan. Selanjutnya, hasil interpretasi norma dan analisis putusan disintesiskan untuk menilai kesesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku dan argumentasi yudisial dalam perkara yang diteliti secara deduktif.

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Aspek Administratif dan Yuridis dalam Sistem Pendaftaran Tanah untuk Memperoleh Hak atas Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang menentukan hubungan antara penguasaan faktual atas tanah dan pengakuan yuridis terhadap hak atas tanah. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan tersebut diwujudkan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah, pendaftaran hak dan peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak. Oleh karena itu, perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak dapat dipandang sebagai tindakan administratif berupa penerbitan dokumen semata, melainkan sebagai hasil dari serangkaian proses pemeriksaan dan pencatatan data fisik serta data yuridis yang menjadi dasar pengakuan hak atas tanah.

Dalam konstruksi hukum tanah nasional, SHM mempunyai kedudukan sebagai surat tanda bukti hak yang kuat. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Kekuatan pembuktian tersebut tidak berarti bahwa sertifikat bersifat mutlak dan tidak dapat dipersoalkan. Harsono (2008) menjelaskan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia memiliki karakter negatif yang mengandung unsur positif, sehingga data yang tercatat memperoleh perlindungan hukum, tetapi masih dimungkinkan pembuktian sebaliknya berdasarkan ketentuan hukum. Sutedi (2014) juga menempatkan sertifikat sebagai instrumen penting dalam memberikan kepastian hak, meskipun sengketa masih dapat timbul apabila terdapat persoalan mengenai dasar perolehan atau proses pendaftarannya.

Karakter tersebut memperlihatkan bahwa penerbitan SHM mencakup dua dimensi yang saling berkaitan. Dimensi pertama adalah aspek administratif, yaitu kepatuhan pejabat pertanahan terhadap prosedur pendaftaran tanah, termasuk pemeriksaan dokumen, pengukuran, pemetaan, penetapan batas, penelitian data yuridis, pengumuman data, pencatatan dalam buku tanah, dan penerbitan sertifikat. Dimensi kedua adalah aspek yuridis, yaitu kebenaran mengenai subjek hak, alas hak, riwayat perolehan, hubungan hukum yang melahirkan hak, dan kemungkinan adanya hak pihak lain yang berkaitan dengan objek yang sama. Kedua dimensi tersebut harus dinilai secara terpadu karena terpenuhinya prosedur administratif belum dengan sendirinya menyelesaikan pertentangan mengenai alas hak apabila dasar perolehan hak masih disengketakan.

Pentingnya hubungan antara kedua dimensi tersebut juga terlihat dalam penelitian Apriani dan Bur (2021), yang mengkaji kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. Anindhita et al. (2021) turut menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif berunsur positif masih menghadapi tantangan dalam memberikan kepastian hukum, terutama ketika muncul sengketa dan sertifikat yang saling bertentangan. Kajian yang lebih baru oleh Wiryawan et al. (2025) mengenai doktrin *rechtsverwerking* juga memperlihatkan bahwa keberadaan mekanisme pendaftaran dan dokumen hak tidak serta-merta menghilangkan persoalan kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Temuan tersebut menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat, tetapi juga oleh kualitas pemeriksaan data dan mekanisme penyelesaian apabila terdapat pihak yang mengajukan klaim berbeda.

Aspek administratif menjadi semakin penting ketika dikaitkan dengan kewajiban pejabat pertanahan untuk menerapkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Penerbitan sertifikat sebagai produk administrasi pemerintahan harus memenuhi ketentuan mengenai kewenangan, prosedur, substansi, dan asas pemerintahan yang baik sebagaimana relevan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Asas kecermatan mempunyai arti khusus dalam pendaftaran tanah karena pejabat pertanahan perlu memastikan bahwa dokumen yang diajukan pemohon sesuai dengan data pertanahan dan keadaan objek yang menjadi dasar penerbitan hak. Ketidakcermatan dalam memeriksa batas, riwayat perolehan, atau kesesuaian data fisik dan yuridis berpotensi menimbulkan keputusan administrasi yang merugikan pihak lain.

Murad (2013) menempatkan administrasi pertanahan sebagai bagian dari pelaksanaan hukum pertanahan yang memerlukan ketepatan data dan tertib administrasi. Pemikiran tersebut menunjukkan bahwa legitimasi sertifikat tidak hanya bergantung pada kewenangan pejabat yang menerbitkannya, tetapi juga pada pemenuhan persyaratan formal dan material yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Kesalahan pengukuran, ketidakakuratan identifikasi batas, atau ketidaklengkapan pemeriksaan dokumen dapat menimbulkan persoalan hukum apabila memengaruhi ketepatan data yang dicatat dalam sertifikat.

Permasalahan tersebut terlihat dalam kasus sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*). Saraswati dan Ratna M.S. (2022) mengkaji pembatalan SHM akibat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

dan menunjukkan bahwa persoalan tersebut dapat berujung pada pembatalan sertifikat melalui mekanisme hukum yang berlaku. Nur Rahmi dan Aminah (2024), melalui kajian perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat terdahulu, juga membahas pembatalan sertifikat yang didasarkan pada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Kedua penelitian tersebut memperlihatkan bahwa tumpang tindih dapat menimbulkan persoalan administratif dan yuridis yang memerlukan pemeriksaan terhadap riwayat hak, data pertanahan, dan dasar hukum penerbitan sertifikat.

Meskipun demikian, keberadaan dua klaim terhadap bidang tanah yang sama tidak secara otomatis membuktikan bahwa sertifikat yang terbit merupakan produk administrasi yang cacat. Harus dibedakan antara kesalahan pejabat pertanahan dalam menerbitkan keputusan dan perselisihan keperdataan mengenai pihak yang memiliki alas hak lebih kuat. Apabila persoalan berkaitan dengan kesalahan pengukuran, ketidakpatuhan terhadap prosedur, ketidakcermatan dalam pemeriksaan dokumen, atau ketidaksesuaian data yang menjadi dasar penerbitan, sengketa mempunyai dimensi administratif yang perlu diuji. Sebaliknya, apabila penentuan legalitas sertifikat bergantung pada penyelesaian pertentangan alas hak yang bersumber dari hubungan keperdataan, persoalan kepemilikan tersebut perlu dianalisis tersendiri sesuai dengan kompetensi peradilan.

Berdasarkan analisis tersebut, penelitian ini merumuskan tiga lapis validitas sebagai konstruksi analitis untuk menilai proses penerbitan sertifikat, yaitu validitas kewenangan pejabat, validitas prosedur administratif, dan validitas materiil data fisik serta data yuridis. Ketiga lapis tersebut bukan kategori normatif yang secara eksplisit dirumuskan sebagai satu doktrin dalam peraturan perundang-undangan, melainkan kerangka yang digunakan penelitian ini untuk menilai keterkaitan berbagai persyaratan penerbitan sertifikat. Kerangka tersebut melengkapi penelitian terdahulu dengan menegaskan bahwa kepastian hukum bergantung pada ketepatan kewenangan, prosedur, dan data yang mendasari keputusan pertanahan.

Implikasinya, peningkatan kepastian hukum pertanahan tidak cukup dilakukan dengan mempercepat penerbitan sertifikat. Diperlukan penguatan akurasi peta bidang, integrasi data fisik dan yuridis, pemeriksaan riwayat perolehan hak, keterbukaan informasi, serta mekanisme keberatan yang sesuai dengan ketentuan hukum. Langkah-langkah tersebut berfungsi secara preventif untuk mengurangi risiko penerbitan sertifikat yang saling tumpang tindih dan meminimalkan sengketa yang kemudian memerlukan penyelesaian administratif maupun yudisial.

3.2. Aspek Administratif dan Yuridis sebagai Dasar Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah

Kekuatan pembuktian SHM yang tidak bersifat mutlak memungkinkan sertifikat dikoreksi atau dibatalkan apabila ditemukan dasar hukum yang memenuhi persyaratan pembatalan. Mekanisme tersebut perlu diterapkan secara hati-hati karena terdapat dua kepentingan yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum pemegang sertifikat dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan akibat penerbitan sertifikat yang tidak sah. Dengan demikian, pembatalan tidak seharusnya didasarkan semata-mata pada keberatan pihak lain, melainkan harus didukung oleh pemeriksaan mengenai cacat administratif, ketidaksesuaian data, atau dasar yuridis yang relevan menurut peraturan perundang-undangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan pengaturan mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi. Pasal 64 ayat (1) mengatur kategori pembatalan yang dapat dilakukan sebelum jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, yaitu terhadap hak yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan atau hak yang telah dialihkan tetapi peralihannya dilakukan oleh para pihak yang tidak beriktikad baik sesuai ketentuan hukum. Pasal tersebut juga mengatur tumpang tindih hak atas tanah sebagai dasar pembatalan. Selanjutnya, Pasal 64 ayat (2) menentukan bahwa apabila jangka waktu lima tahun dalam kategori sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a telah terlampaui, pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan. Oleh sebab itu, penerapan ketentuan ini harus memperhatikan perbedaan antara kategori dalam huruf a dan tumpang tindih hak atas tanah yang diatur dalam huruf b.

Ketentuan tersebut perlu dibaca bersama Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perlindungan terhadap pemegang sertifikat setelah lima tahun tidak berlaku secara otomatis, melainkan berkaitan dengan persyaratan yang ditentukan dalam pasal tersebut, termasuk penerbitan sertifikat secara sah, perolehan dengan iktikad baik, penguasaan nyata, dan tidak adanya keberatan tertulis atau gugatan dalam jangka waktu yang ditentukan. Irfan dan Kurniati (2018) menunjukkan bahwa penerapan doktrin *rechtsverwerking* dalam praktik tidak selalu menghilangkan seluruh kemungkinan sengketa mengenai alas hak atau keabsahan penerbitan sertifikat. Wiryawan et al. (2025) juga menelaah perkembangan doktrin tersebut dan menekankan tantangan penerapannya dalam menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah. Oleh karena itu, jangka waktu tidak tepat dipahami sebagai legitimasi otomatis bagi hak yang diperoleh melalui prosedur yang terbukti cacat.

Dalam perspektif hukum administrasi, sertifikat dapat menjadi objek sengketa di PTUN apabila memenuhi

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

karakter keputusan administrasi pemerintahan yang dapat diuji berdasarkan peraturan mengenai peradilan tata usaha negara (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986). Pengujian legalitas penerbitan sertifikat dapat mencakup kewenangan pejabat, prosedur yang ditempuh, substansi keputusan, serta kesesuaiannya dengan AUPB. Namun, keberadaan sertifikat sebagai objek keputusan administrasi perlu dibedakan dari persoalan kepemilikan yang mungkin menjadi dasar sengketa. Perbedaan tersebut menentukan apakah isu hukum dapat diselesaikan melalui pengujian legalitas keputusan administrasi atau memerlukan penyelesaian hubungan hukum keperdataan terlebih dahulu.

Untuk kepentingan analisis, cacat yang dipersoalkan dalam penerbitan sertifikat dapat dikelompokkan secara analitis menjadi beberapa bentuk. Pertama, cacat prosedural, seperti tidak dilaksanakannya tahapan pemeriksaan atau pengumuman yang diwajibkan. Kedua, ketidaksesuaian data fisik, seperti kesalahan letak, luas, batas, atau pemetaan bidang. Ketiga, ketidaksesuaian data yuridis, yang berkaitan dengan alas hak, riwayat perolehan, atau identitas pemegang hak. Keempat, persoalan mengenai subjek hak, yaitu apakah penerima hak memenuhi persyaratan hukum. Kelima, pelanggaran terhadap AUPB, terutama asas kecermatan dalam memverifikasi dokumen dan keadaan objek tanah. Pengelompokan ini merupakan alat analisis, bukan daftar tertutup alasan pembatalan yang berdiri sendiri. Dalam suatu perkara, beberapa jenis persoalan tersebut dapat muncul secara bersamaan dan harus dinilai berdasarkan fakta serta ketentuan yang berlaku.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan kerangka administratif untuk menangani sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Dalam konteks putusan pengadilan, pelaksanaan pembatalan administratif perlu mengikuti mekanisme yang berlaku dan memperhatikan isi putusan yang menjadi dasar tindak lanjutnya. Nur Rahmi dan Aminah (2024) menunjukkan bahwa putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar perlindungan represif bagi pemegang hak yang dirugikan oleh produk pertanahan yang cacat. Saraswati dan Ratna M.S. (2022) juga memperlihatkan bahwa kasus tumpang tindih dapat berakhir pada pembatalan sertifikat setelah persoalan hukumnya diperiksa melalui mekanisme yang relevan.

Persoalan yang lebih kompleks muncul dalam Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN. Perkara tersebut berkaitan dengan SHM Nomor 1037 atas nama Parulian Damanik atas bidang tanah seluas 10.002 m^2 yang diterbitkan pada 7 Juli 2023. Henri Damanik mempersoalkan penerbitan sertifikat tersebut dengan mendalilkan bahwa bidang tanah yang disengketakan berkaitan dengan penguasaan keluarganya sejak 1961. Perkara ini mempertemukan klaim penguasaan fisik historis dan dokumen yang diajukan masing-masing pihak dengan produk pendaftaran tanah yang secara formal telah melahirkan sertifikat.

Pada tingkat pertama, PTUN Medan mengabulkan gugatan pembatalan sertifikat. Pertimbangan pada tingkat ini menempatkan legalitas penerbitan sertifikat dan kecermatan administrasi pertanahan sebagai persoalan penting. Pendekatan tersebut berkaitan dengan kewajiban pejabat pertanahan untuk memeriksa data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat. Simangunsong et al. (2025), dalam kajian terhadap perkara yang sama, membahas persoalan pengukuran, data fisik dan yuridis, serta prinsip kehati-hatian dalam penerbitan SHM yang disengketakan. Kajian tersebut dapat digunakan untuk membandingkan argumentasi yang menekankan legalitas administrasi dan perlindungan terhadap pihak yang mengklaim penguasaan tanah.

Namun, perkara ini juga memperlihatkan bahwa indikasi tumpang tindih dan adanya penguasaan pihak lain tidak dengan sendirinya menjawab persoalan siapa pemilik tanah yang sah. Bukti mengenai penguasaan fisik merupakan fakta yang relevan, tetapi penentuan kepemilikan dapat memerlukan pemeriksaan terhadap keseluruhan alas hak dan hubungan keperdataan para pihak. Perbedaan antara dua jenis persoalan inilah yang menjadi titik penting dalam menganalisis kompetensi peradilan.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 430 K/TUN/2024 mengambil posisi berbeda dari pengadilan tingkat pertama dan banding. Berdasarkan uraian perkara yang digunakan dalam penelitian ini, Mahkamah Agung menilai bahwa para pihak sama-sama mengajukan dokumen penguasaan atau alas hak sehingga inti sengketa berkaitan dengan penentuan kepemilikan tanah. Sengketa tersebut dipandang sebagai persoalan keperdataan yang harus diselesaikan melalui peradilan umum, bukan semata-mata pengujian legalitas keputusan administrasi. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan kasasi perlu diarahkan pada alasan hukum yang digunakan untuk membedakan objek formal berupa sertifikat dari substansi sengketa berupa kepemilikan tanah.

Perbedaan pertimbangan tersebut memperlihatkan batas konseptual antara pembatalan sertifikat sebagai produk administrasi dan penentuan kepemilikan sebagai hubungan hukum keperdataan. PTUN mempunyai fungsi menguji legalitas keputusan administrasi dalam lingkup kewenangannya. Akan tetapi, ketika penilaian terhadap keabsahan sertifikat bergantung pada penentuan terlebih dahulu mengenai pemegang hak yang sah berdasarkan alas hak yang saling bertentangan, persoalan kepemilikan perlu dianalisis dengan memperhatikan

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

kompetensi peradilan umum. Pembedaan ini tidak berarti bahwa setiap sengketa yang melibatkan alas hak otomatis berada di luar kewenangan PTUN, tetapi bahwa karakter isu yang harus diputus dan kebutuhan pembuktiannya harus diperiksa secara konkret.

Perkembangan perkara juga perlu dilihat melalui Putusan Peninjauan Kembali Nomor 34 PK/TUN/2025 sebagaimana dicantumkan dalam berkas penelitian. Analisis terhadap putusan tersebut harus memeriksa alasan permohonan, bukti yang diajukan, pertimbangan mengenai sifat bukti baru apabila ada, dan amar putusan. Penilaian ini diperlukan untuk mengetahui apakah peninjauan kembali mengubah atau mempertahankan konstruksi hukum yang dibangun pada tingkat kasasi.

Dalam menganalisis peninjauan kembali, penting untuk membedakan antara pengajuan bukti baru dan terpenuhinya alasan hukum untuk mengubah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Keberadaan dokumen tambahan tidak dengan sendirinya menentukan hasil peninjauan kembali; nilai hukumnya harus dinilai berdasarkan persyaratan yang berlaku dan pertimbangan hakim dalam putusan. Oleh karena itu, uraian final mengenai hasil dan alasan peninjauan kembali harus merujuk langsung pada salinan resmi putusan tersebut.

Secara konseptual, tahap ini penting karena memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa sertifikat tidak cukup dilakukan dengan mengidentifikasi sertifikat sebagai objek keputusan administrasi. Pengadilan perlu menilai isu hukum yang dominan, kebutuhan pembuktian, dan hubungan antara sengketa administrasi dengan sengketa kepemilikan. Penilaian tersebut membantu menjelaskan batas kompetensi peradilan tanpa mengabaikan kemungkinan adanya cacat administratif yang dapat diuji secara mandiri.

3.3. Pertimbangan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN

Putusan PTUN Medan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN memperlihatkan kompleksitas penyelesaian sengketa pertanahan ketika legalitas keputusan administrasi beririsan dengan persoalan kepemilikan tanah. Perkara ini berkaitan dengan SHM Nomor 1037/Kelurahan Sarimatondang tanggal 7 Juli 2023, berdasarkan Surat Ukur Nomor 658/Sarimatondang/2023 tanggal 6 Juli 2023, seluas 10.002 m^2 atas nama Parulian Damanik. Henri Damanik menggugat penerbitan sertifikat tersebut karena sebagian objek menurut dalilnya merupakan tanah yang dikuasai keluarganya secara turun-temurun dan kemudian diperoleh melalui hibah dari Lamina Sinaga. Pemeriksaan setempat pada 17 November 2023, sebagaimana diuraikan dalam berkas penelitian, memperlihatkan adanya klaim yang saling bertumpang tindih terhadap objek tanah.

Persoalan hukum perkara tersebut bukan semata-mata berkaitan dengan keberadaan dua pihak yang mengklaim bidang tanah yang sama, melainkan juga menyangkut batas antara pengujian legalitas administrasi penerbitan sertifikat dan penentuan hak kepemilikan secara keperdataan. Pembedaan ini penting karena sertifikat merupakan produk administrasi yang dapat menjadi objek pengujian di PTUN, tetapi pada saat yang sama juga berkaitan dengan hubungan hukum antara subjek dan objek tanah. Simangunsong et al. (2025) membahas perkara yang sama dengan menitikberatkan pada aspek hukum perdata serta dugaan persoalan dalam penerbitan sertifikat. Dalimunthe dan Ramadani (2025) mengkajinya dari perspektif fiqh siyasah. Keberadaan kedua penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek perkara ini telah dibahas, sehingga kontribusi penelitian sekarang perlu diletakkan pada analisis perbandingan pertimbangan hukum dan batas kompetensi peradilan.

a. Pertimbangan PTUN Medan: Legalitas Administratif dan Asas Kecermatan

Pada tingkat pertama, Majelis Hakim PTUN Medan memeriksa kompetensi pengadilan dan menyatakan berwenang memeriksa sengketa terhadap SHM Nomor 1037 sebagai keputusan yang diterbitkan oleh pejabat pertanahan. Pendekatan ini menempatkan legalitas keputusan penerbitan sertifikat sebagai titik awal pemeriksaan. Dalam konteks hukum administrasi, pengujian keputusan pemerintahan dapat mencakup kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan AUPB, termasuk asas kecermatan.

Majelis kemudian menilai persoalan dalam prosedur dan substansi penerbitan sertifikat, terutama berkaitan dengan adanya klaim penguasaan pihak lain dan tumpang tindih bidang tanah. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi relevan karena kekuatan pembuktian sertifikat berkaitan dengan kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya dengan buku tanah dan surat ukur. Dengan demikian, kekuatan pembuktian sertifikat harus dinilai berdasarkan data yang menjadi dasar penerbitannya dan bukti yang diajukan dalam perkara.

Simangunsong et al. (2025) juga menyoroti persoalan pengukuran, data fisik dan yuridis, penguasaan pihak lain, serta prinsip kehati-hatian dalam perkara ini. Perspektif tersebut mendukung pentingnya verifikasi administrasi pertanahan, tetapi tetap perlu dibedakan dari penentuan pemilik yang sah. Adanya penguasaan fisik pihak lain dapat menjadi alasan untuk meneliti ketepatan data dan prosedur, tetapi belum dengan sendirinya membuktikan bahwa pihak tersebut mempunyai alas hak yang lebih kuat.

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

Dari perspektif AUPB, asas kecermatan mengharuskan keputusan pemerintahan didasarkan pada informasi dan dokumen yang relevan serta pemeriksaan yang memadai. Apabila terdapat keadaan faktual yang seharusnya dapat diketahui melalui prosedur pemeriksaan, ketidakcermatan dalam menilai data tersebut dapat memengaruhi legalitas keputusan. Namun, penerapan asas kecermatan harus tetap dihubungkan dengan bukti yang benar-benar tersedia dalam berkas perkara dan kewajiban yang secara hukum dibebankan kepada pejabat pertanahan.

Dalam perkara ini, kedua pihak mengajukan dokumen yang berkaitan dengan penguasaan dan perolehan tanah. Keadaan tersebut memperlihatkan bahwa pemeriksaan administratif dan pembuktian alas hak saling berhubungan, tetapi tidak identik. Oleh karena itu, pertimbangan PTUN Medan dapat dianalisis sebagai pendekatan yang menitikberatkan pada legalitas penerbitan sertifikat, sementara batasnya terletak pada sejauh mana penilaian cacat administratif dapat dilakukan tanpa terlebih dahulu menentukan kepemilikan keperdataan yang masih diperselisihkan.

b. Putusan Banding: Penguatan Pendekatan PTUN Medan

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 32/B/2024/PT.TUN.MDN, sebagaimana diuraikan dalam berkas penelitian, mempertahankan putusan tingkat pertama. Pengadilan banding menilai pertimbangan PTUN Medan telah tepat dan menguatkan putusan tersebut. Dengan demikian, pada tingkat banding, perkara masih ditempatkan terutama dalam kerangka pengujian legalitas administrasi penerbitan sertifikat.

Konstruksi tersebut memperlihatkan bahwa tumpang tindih penguasaan dipandang sebagai indikator yang memerlukan pemeriksaan terhadap ketepatan data fisik dan yuridis. Pendekatan tersebut sejalan dengan urgensi pencegahan sengketa melalui pendaftaran tanah yang cermat. Penelitian Saraswati dan Ratna M.S. (2022) menunjukkan bahwa tumpang tindih sertifikat dapat berujung pada pembatalan melalui mekanisme hukum yang berlaku. Nur Rahmi dan Aminah (2024) juga memperlihatkan pentingnya perlindungan terhadap pemegang sertifikat terdahulu apabila terdapat dasar hukum untuk mengoreksi produk pertanahan.

Meskipun demikian, tumpang tindih tidak selalu bersumber dari kesalahan pemetaan atau prosedur administrasi. Dalam keadaan tertentu, tumpang tindih klaim dapat muncul karena dua pihak mengajukan alas hak yang saling bertentangan. Oleh karena itu, kesimpulan bahwa sertifikat mengandung cacat administratif perlu didasarkan pada pemeriksaan terhadap sumber masalah dan bukti yang mendukungnya. Perbedaan inilah yang menjadi titik penting dalam memahami perubahan pendekatan hukum pada tingkat kasasi.

c. Pertimbangan Kasasi: Sengketa Kepemilikan sebagai Sengketa Keperdataan

Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 430 K/TUN/2024 mengambil posisi berbeda dari pengadilan tingkat pertama dan banding. Berdasarkan uraian putusan dalam berkas penelitian, Mahkamah Agung menilai bahwa kedua pihak memiliki dokumen penguasaan atau alas hak masing-masing, sehingga persoalan utama berkaitan dengan penentuan pemilik tanah yang sah. Dalam konstruksi tersebut, sengketa dipandang sebagai persoalan keperdataan yang harus diselesaikan melalui peradilan umum apabila penentuan kepemilikan menjadi prasyarat untuk menilai pokok persoalan.

Pertimbangan tersebut menunjukkan perbedaan antara objek formal sengketa dan substansi sengketa. Secara formal, SHM merupakan produk administrasi pertanahan. Akan tetapi, keberadaan produk administrasi sebagai objek gugatan tidak dengan sendirinya menyelesaikan persoalan kompetensi apabila inti perkara mengharuskan penentuan hubungan kepemilikan keperdataan. Analisis hukum karena itu perlu memperhatikan bukan hanya bentuk dokumen yang disengketakan, tetapi juga persoalan yang secara substantif harus dibuktikan untuk menyelesaikan perkara.

Dalam perkara ini, Parulian Damanik mendasarkan klaimnya pada dokumen perolehan tanah, sedangkan Henri Damanik mengajukan dasar penguasaan keluarga dan dokumen hibah. Apabila kedua rangkaian dokumen tersebut berhubungan dengan bidang tanah yang sama, penentuan siapa yang mempunyai hak lebih kuat dapat membutuhkan pemeriksaan menyeluruh terhadap asal-usul, keabsahan, dan akibat hukum setiap alas hak. Dalam kondisi demikian, sengketa tidak dapat disederhanakan hanya sebagai kesalahan administrasi tanpa menilai apakah persoalan kepemilikan harus terlebih dahulu diselesaikan.

Pertimbangan kasasi tersebut tidak berarti bahwa setiap sengketa sertifikat yang melibatkan alas hak keperdataan selalu berada di luar kewenangan PTUN. Pembedaan harus dilakukan berdasarkan karakter isu yang diperiksa. Apabila cacat administratif dapat dibuktikan melalui pemeriksaan kewenangan, prosedur, substansi, atau data administrasi, pengujian legalitas tetap relevan. Namun, apabila penilaian terhadap legalitas sertifikat bergantung pada penentuan di antara dua alas hak yang bertentangan, kebutuhan untuk menyelesaikan persoalan kepemilikan menjadi aspek penting dalam menentukan forum yang tepat.

Dibandingkan dengan penelitian Simangunsong et al. (2025), yang menekankan dugaan cacat dalam penerbitan sertifikat, penelitian ini menempatkan perubahan pertimbangan pada tingkat kasasi sebagai pusat

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

analisis mengenai kompetensi peradilan. Sementara itu, Dalimunthe dan Ramadani (2025) membahas putusan tingkat pertama melalui perspektif fiqh siyasah. Penelitian ini melengkapi kedua kajian tersebut dengan membandingkan karakter persoalan hukum yang dipertimbangkan pada setiap tingkat peradilan dan implikasinya terhadap penentuan forum penyelesaian.

3.4. Peninjauan Kembali dan Penguatan Batas Kompetensi Peradilan

Berkas penelitian mencantumkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 34 PK/TUN/2025 sebagai tahap peninjauan kembali. Analisis terhadap putusan tersebut perlu dilakukan dengan memeriksa alasan permohonan, bukti yang diajukan, pertimbangan mengenai sifat bukti baru apabila ada, dan amar putusan. Penilaian ini diperlukan untuk mengetahui apakah peninjauan kembali mengubah atau mempertahankan konstruksi hukum yang dibangun pada tingkat kasasi.

Dalam menganalisis peninjauan kembali, penting untuk membedakan antara pengajuan bukti baru dan terpenuhinya alasan hukum untuk mengubah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Keberadaan dokumen tambahan tidak dengan sendirinya menentukan hasil peninjauan kembali; nilai hukumnya harus dinilai berdasarkan persyaratan yang berlaku dan pertimbangan hakim dalam putusan. Oleh karena itu, uraian final mengenai hasil dan alasan peninjauan kembali harus merujuk langsung pada salinan resmi putusan tersebut.

Secara konseptual, tahap ini penting karena memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa sertifikat tidak cukup dilakukan dengan mengidentifikasi sertifikat sebagai objek keputusan administrasi. Pengadilan perlu menilai isu hukum yang dominan, kebutuhan pembuktian, dan hubungan antara sengketa administrasi dengan sengketa kepemilikan. Penilaian tersebut membantu menjelaskan batas kompetensi peradilan tanpa mengabaikan kemungkinan adanya cacat administratif yang dapat diuji secara mandiri.

3.5. Analisis Yuridis dan Implikasi terhadap Kepastian Hukum Pertanahan

Perbandingan pertimbangan pada tingkat pertama, banding, dan kasasi memperlihatkan bahwa sengketa sertifikat dapat dinilai dari dua perspektif yang berbeda. Perspektif pertama menitikberatkan pada kewajiban pejabat pertanahan untuk menerbitkan sertifikat berdasarkan prosedur dan data yang benar. Perspektif kedua menitikberatkan pada batas kewenangan peradilan ketika sengketa pada hakikatnya memerlukan penentuan kepemilikan berdasarkan alas hak keperdataan. Kedua perspektif tersebut tidak harus dipertentangkan, tetapi perlu ditempatkan sesuai karakter isu hukum yang diperiksa.

Tumpang tindih klaim dapat muncul setidaknya dalam dua keadaan. Pertama, tumpang tindih terjadi akibat persoalan administrasi pertanahan, seperti kesalahan pengukuran, pemetaan, pencatatan, atau penerbitan hak yang tidak sesuai dengan data yang seharusnya menjadi dasar keputusan. Kedua, tumpang tindih terjadi karena dua pihak mengajukan alas hak keperdataan yang saling bertentangan. Keadaan pertama dapat mengarahkan analisis pada legalitas administrasi, sedangkan keadaan kedua dapat membutuhkan pemeriksaan kepemilikan melalui mekanisme peradilan yang berwenang. Pembedaan ini selaras dengan kebutuhan untuk menilai pembatalan sertifikat berdasarkan sumber persoalan, bukan hanya berdasarkan adanya klaim yang berlawanan.

Penelitian Saraswati dan Ratna M.S. (2022) serta Nur Rahmi dan Aminah (2024) memperlihatkan bahwa persoalan tumpang tindih dapat menimbulkan kebutuhan untuk mengoreksi produk pertanahan dan memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan. Sementara itu, Simangunsong et al. (2025) dan Dalimunthe dan Ramadani (2025) membahas perkara Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN dari sudut pandang yang berbeda. Perbedaan fokus tersebut menunjukkan bahwa kebaruan penelitian ini tidak dapat hanya didasarkan pada pemilihan objek putusan, tetapi perlu diletakkan pada sintesis mengenai sumber sengketa, karakter cacat hukum, dan kompetensi peradilan.

Berdasarkan sintesis tersebut, penelitian ini menawarkan kerangka pengujian dua tahap (*two-stage legal examination*). Tahap pertama adalah mengidentifikasi sumber utama sengketa, yakni apakah persoalan berkaitan dengan legalitas tindakan administrasi pertanahan atau konflik alas hak keperdataan. Tahap kedua adalah menentukan forum penyelesaian dan bentuk pemulihan hukum yang sesuai dengan hasil identifikasi tersebut. Apabila cacat administratif dapat dibuktikan tanpa menentukan terlebih dahulu siapa pemilik tanah yang sah, pengujian keputusan administrasi dapat dilakukan sesuai kompetensi PTUN. Sebaliknya, apabila penilaian terhadap legalitas sertifikat bergantung pada penyelesaian konflik kepemilikan, persoalan alas hak perlu diperiksa melalui mekanisme peradilan yang berwenang sebelum hasilnya digunakan sebagai dasar tindak lanjut administrasi pertanahan.

Kerangka tersebut merupakan konstruksi analitis yang dikembangkan dalam penelitian ini, bukan rumusan eksplisit yang telah ditetapkan sebagai doktrin dalam peraturan perundang-undangan. Kontribusinya adalah memberikan urutan analisis yang lebih terstruktur untuk menghindari dua kekeliruan, yaitu menyamakan

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

seluruh tumpang tindih klaim dengan cacat administrasi dan menganggap keberadaan sertifikat selalu menutup kemungkinan pengujian legalitasnya. Dengan cara ini, kepastian hukum dapat dinilai berdasarkan ketepatan prosedur, keabsahan data, pembuktian hak, dan kompetensi peradilan.

Implikasi praktis bagi Kantor Pertanahan adalah perlunya verifikasi yang memadai terhadap riwayat perolehan hak, dokumen alas hak, kesesuaian batas, data spasial, dan keberatan pihak lain sesuai ketentuan yang berlaku. Bagi pengadilan, diperlukan ketelitian dalam mengidentifikasi karakter sengketa sejak awal agar proses pengujian legalitas administrasi tidak tercampur dengan penentuan kepemilikan yang membutuhkan pembuktian keperdataan. Di sisi lain, keberadaan sengketa kepemilikan tidak boleh dijadikan alasan untuk mengabaikan dugaan cacat administratif yang dapat diperiksa secara mandiri.

Secara keseluruhan, hubungan antara PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 18 Tahun 2021 menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia berupaya menyeimbangkan kepastian sertifikat dengan mekanisme koreksi terhadap cacat administrasi. PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur dasar pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat, sedangkan PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan pengaturan mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi. Penerapannya harus memperhatikan kategori pembatalan yang relevan dan tidak menyederhanakan ketentuan lima tahun sebagai batas mutlak untuk seluruh jenis sengketa.

Dengan demikian, aspek administratif dan yuridis memiliki kedudukan yang saling berkaitan baik dalam proses memperoleh maupun membatalkan hak atas tanah. Pada tahap pendaftaran, keduanya berfungsi untuk menjamin validitas sertifikat. Pada tahap sengketa, keduanya menjadi parameter untuk membedakan persoalan legalitas administrasi dari persoalan kepemilikan. Kebaruan penelitian ini terletak pada pengembangan kerangka analisis dua tahap melalui perbandingan pertimbangan hukum dalam rangkaian putusan yang diteliti, sehingga diharapkan dapat memberikan pendekatan yang lebih terukur untuk menyeimbangkan perlindungan hak, keadilan, dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) ditentukan oleh keterpaduan aspek administratif dan yuridis, yang mencakup kewenangan pejabat, kepatuhan terhadap prosedur, kebenaran data fisik dan yuridis, serta validitas alas hak. Meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, kedudukannya tidak bersifat mutlak dan tetap dapat dikoreksi apabila terbukti mengandung cacat hukum. Analisis terhadap Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN, Putusan Nomor 32/B/2024/PT.TUN.MDN, dan Putusan Nomor 430 K/TUN/2024 memperlihatkan pentingnya membedakan cacat dalam tindakan administrasi pertanahan dari konflik kepemilikan yang bersumber pada hubungan keperdataan. Perbedaan penilaian pada setiap tingkat peradilan menegaskan bahwa penentuan karakter hukum sengketa merupakan faktor penting dalam menetapkan forum penyelesaian yang tepat.

Kebaruan penelitian ini terletak pada perumusan kerangka analisis dua tahap untuk menentukan pendekatan penyelesaian sengketa sertifikat tanah. Tahap pertama mengidentifikasi sumber sengketa, yaitu legalitas tindakan administrasi pertanahan atau konflik kepemilikan dan alas hak keperdataan. Tahap kedua menentukan forum penyelesaian berdasarkan isu hukum yang dominan. Pengujian melalui Peradilan Tata Usaha Negara relevan ketika objek sengketa adalah legalitas keputusan administrasi pertanahan, sedangkan sengketa yang memerlukan penentuan hak kepemilikan berdasarkan alas hak, warisan, hibah, atau hubungan keperdataan perlu ditempatkan dalam kewenangan peradilan umum sesuai karakter tuntutannya. Kerangka ini merupakan sintesis analitis penelitian untuk memperjelas batas antara pengujian legalitas administrasi dan penentuan kepemilikan, bukan pengganti ketentuan hukum mengenai kewenangan absolut masing-masing peradilan.

Berdasarkan temuan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu memperkuat verifikasi riwayat penguasaan, alas hak, batas bidang, data spasial, serta keberatan atau klaim pihak ketiga sebelum menerbitkan sertifikat. Integrasi data pertanahan dan pemeriksaan lapangan juga perlu dilaksanakan secara konsisten untuk mengurangi risiko tumpang tindih sertifikat. Di sisi lain, lembaga peradilan perlu menerapkan identifikasi isu hukum secara cermat agar cacat administrasi memperoleh mekanisme koreksi yang efektif, sementara konflik kepemilikan diselesaikan melalui forum yang berwenang. Dengan demikian, perlindungan hak atas tanah, tertib administrasi, kepastian hukum, dan keadilan substantif dapat diwujudkan secara proporsional.

DEKLARASI

Pendanaan

Penulis tidak menerima bantuan finansial dalam bentuk apa pun untuk pelaksanaan penelitian, penyusunan,

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

dan/atau publikasi artikel ini.

Konflik Kepentingan
Penulis menyatakan tidak memiliki benturan kepentingan finansial maupun hubungan personal yang dapat memengaruhi atau terkesan memengaruhi hasil analisis dan argumen hukum dalam artikel ini.

Ketersediaan Data dan Bahan Hukum
Seluruh bahan hukum, putusan peradilan, atau data pendukung yang dianalisis dalam penelitian ini telah tercantum secara lengkap di dalam naskah publikasi ini.

Pernyataan Penggunaan AI
Selama penyusunan naskah ini, penulis menggunakan Gemini semata-mata untuk memperlancar tata bahasa dan keterbacaan teks (*proofreading*). Penulis telah memeriksa serta mengedit kembali seluruh isi naskah dan bertanggung jawab penuh atas substansi akhir artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

Amilio, F. (2025). Penerapan asas kepastian hukum dalam hukum agraria terhadap pembatalan sertifikat cacat administratif (Studi Putusan No. 81/G/2023/PTUN.SBY). *Judge: Jurnal Hukum*, 6(3), 684–698. https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550

Anindhita, A. B., Patittingi, F., & Al Rossi, C. (2021). Perbandingan sistem publikasi positif dan negatif pendaftaran tanah: Perspektif kepastian hukum. *Amanna Gappa*, 29(2), 106–113. https://doi.org/10.20956/ag.v29i2.19679

Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11

Badan Pusat Statistik. (2023). *Statistik Indonesia 2023: Luas wilayah menurut penggunaan lahan*. Badan Pusat Statistik.

Bank Indonesia. (2024). *Laporan survei harga properti residensial triwulan IV 2024*. Bank Indonesia.

Baranyanan, S. D. (2024). Pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang. *Capitan: Constitutional Law & Administrative Law Review*, 2(1), 48. https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.1595

Chairunnisa, R. R. (2024). Analisis yuridis pembatalan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh kantor pertanahan akibat overlapping. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(2), 15. https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1595

Cintami, C. (2024). Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum*, 4(3), 140.

Dalimunthe, A. N., & Ramadani, R. (2025). Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik perspektif fiqh siyasah. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 231–242. https://doi.org/10.24269/ls.v9i1.11296

Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*. Pustaka Pelajar.

Febrianti, S. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik. *Indonesian Notary*, 3(9), 95. https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/9/

Fuady, M. (2007). *Dinamika teori hukum*. Ghalia Indonesia.

Hapa, I. G., Maramis, R. A., & Wongkar, V. A. (2024). Tinjauan yuridis terhadap kepastian hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh PTUN. *Lex Administratum*, 12(5). https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/58013

Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia*. Djambatan.

Harsono, B. (2003). *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional*. Universitas Trisakti.

Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Edisi revisi). Djambatan.

Hutagalung, A. S. (2005). *Serba aneka masalah tanah*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Hutagalung, A. S. (2005). *Serba aneka masalah tanah dalam kegiatan ekonomi*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia Publishing.

Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Indonesia. (1986). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.

Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Indonesia. (1997). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.

Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.

Indonesia. (2014). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan*.

Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.

Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

Irfan, M., & Kurniati, N. (2018). Kepastian hukum hak atas tanah dan eksistensi lembaga rechtsverwerking dalam perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2). https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/166

Kelsen, H. (1967). *Pure theory of law*. University of California Press.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2024). *Laporan tahunan sengketa pertanahan 2023*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kusumaatmadja, M. (2002). *Konsep-konsep hukum dalam pembangunan*. Alumni.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024). *Putusan Nomor 430 K/TUN/2024*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025). *Putusan Nomor 34 PK/TUN/2025*.

Majeed, N., Hilal, A., & Khan, A. N. (2023). Doctrinal research in law: Meaning, scope and methodology. *Bulletin of Business and Economics*, 12(4), 559–563. https://doi.org/10.61506/01.00167

Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum* (Edisi revisi). Kencana.

Melynia, S., Fathimah, E., & Gibtiah, G. (2022). Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat menurut hukum positif dan hukum Islam. *Muqaranah*, 6(1), 41–50. https://doi.org/10.19109/muqaranah.v6i1.12253

Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Liberty.

Mitchell, M. (2023). Analyzing the law qualitatively. *Qualitative Research Journal*, 23(1), 102–113. https://doi.org/10.1108/QRJ-04-2022-0061

Morgan, H. (2022). Conducting a qualitative document analysis. *The Qualitative Report*, 27(1), 64–77. https://doi.org/10.46743/2160-3715/2022.5044

Murad, R. (1999). *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*. Alumni.

Murad, R. (2013). *Administrasi pertanahan: Pelaksanaan hukum pertanahan dalam praktek* (Edisi revisi). Mandar Maju.

Murad, R. (2013). *Administrasi pertanahan dan penyelesaian sengketa*. Mandar Maju.

Notonagoro. (1984). *Politik hukum dan pembangunan agraria di Indonesia*. Bina Aksara.

Nur Rahmi, M. A., & Aminah, A. (2024). Perlindungan hukum pemilik sertipikat hak atas tanah terdahulu yang overlapping (Studi kasus pada Putusan PTUN No. 67/G/2017/PTUN.SMG). *Notarius*, 17(2), 841–856. https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.53836

Nurfazira, N., Wulan, W., Rahmawati, D., & Ardhani, S. P. (2025). Analisis Putusan PTUN Medan mengenai kewenangan BPN dalam penyelesaian sengketa penerbitan sertifikat tanah. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 16(1). https://cibinstitute.id/index.php/causa/article/view/2295

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. (2024). *Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN*.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan. (2024). *Putusan Nomor 32/B/2024/PT.TUN.MDN*.

Purba, H. (2010). Reformasi agraria dan tanah untuk rakyat: Sengketa petani versus perkebunan. *Law Review*, 10(2), 167. https://doi.org/10.14710/jphi.v4i2.336-363

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.

Rahardjo, S. (2009). *Hukum progresif: Sebuah sintesa hukum Indonesia*. Genta Publishing.

Rahman, S. (2024). Pertimbangan hakim dalam sengketa SHM. *Jurnal Peradilan Administrasi*, 14(2), 70. https://doi.org/10.29103/jimfh.v8i1.19316

Rampengan, S. (2023). Akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadi tumpang tindih (overlapping). *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4), 85.

Rizky Amalia. (2024). Aspek kepastian hukum dalam hal penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik. *Jurnal Lex Aeterna*, 8(1), 15. https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553

Safitri, F. A., Purnawan, A., & Djauhari. (2020). Akibat hukum penggunaan sistem publikasi negatif berunsur positif dalam pendaftaran tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2), 788–802. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167

Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.

Saraswati, A. M., & Ratna M. S., E. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah karena overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Notarius*, 15(1), 403–418. https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46050

Setia Negara, T. A. (2023). Normative legal research in Indonesia: Its origins and approaches. *Audito Comparative Law Journal*, 4(1), 1–9. https://doi.org/10.22219/aclj.v4i1.24855

Simangunsong, W. W., Dahlan, D., & Andiza, D. (2025). Tinjauan yuridis pembatalan sertipikat hak atas tanah menurut hukum perdata (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN). *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(1), 150–161. https://doi.org/10.24967/vt.v8i1.4144

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.

Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2020). Kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 28. http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v5i1.2370

Sugiyanto, D., et al. (2024). Kepastian hukum pembatalan Sertifikat Hak Milik akibat cacat administratif. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9), 1-21. https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.510

Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. Kompas.

Sutedi, A. (2011). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2014). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya* (Cetakan ke-6). Sinar Grafika.

Wahid, A., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2026). Critique of the land registration system based on a negative publication system with positive elements in Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 23(2), 305–336. https://doi.org/10.31078/jk2325

Wardhani, S. N. (2018). Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 61-84. https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.61-84

Wiryawan, I. W., Budiartha, I. N. P., & Sujana, I. G. (2025). The development of customary doctrine of rechtsverwerking: How to ensure legal certainty in land registration? *Udayana Journal of Law and Culture*, 9(2), 221–239. https://doi.org/10.24843/UJLC.2025.v09.i02.p04

Yuslim, Y. (2021). *Hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Sinar Grafika.

Hak Cipta © 2026 oleh Penulis. Didistribusikan berdasarkan Lisensi Internasional CC BY 4.0.